



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Proyecto de Resolución

La Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

RESUELVE

Mostrar su preocupación por la falta de respuesta al reclamo de los vecinos del Municipio de Tres de Febrero por el incumplimiento de la ley provincial 8912 (ley de suelo), la proliferación de construcciones clandestinas y la progresiva degradación del medio ambiente.

FUNDAMENTOS



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Código de la edificación = **CDE**
Código de planeamiento urbano = **CPU**
Ocupación máxima del suelo = **FOS**
Superficie cubierta máxima = **FOT**

Los vecinos de la comunidad de Tres de Febrero, reunidos muchos de ellos en ONG's y ante circunstancias cotidianas que infunden en el ambiente una **degradación** sistemática, continua y permisiva; han detectado, a través del incumplimiento de las normativas vigentes: **código de la edificación (Sección I, 1.1.2, 1.1.4) código de planeamiento urbano (Sección I, 1, 1.1)**, una serie de graves irregularidades que son de uso corriente o naturalizadas las mismas por los funcionarios del municipio de Tres de Febrero para no actuar con la ley.

Ante tantos hechos comprobados en expedientes, incluso, denunciados en muchos casos por los ediles en distintas formas, se suscribe la proliferación de **Construcciones clandestinas**, incluyendo desde demoliciones hasta la construcción sin los carteles de obra y/o los permisos respectivos y sin definición o comprobación del **uso (Sección II, 2.1.2.8)** a dar por parte de la autoridad.

Cabe destacar que no hablamos de pequeñas remodelaciones que se encuentran exentas de autorización escrita (**Sección II, 2.1.1.2**), sino a varias habitaciones y/o edificios que superan en muchos casos desde los 300 a 1000 mts², destinados a usos comerciales, industriales, habitacionales, ejemplo de ello es el edificio de la concesionaria Ford ubicado sobre las calles Lincoln y García Lorca (**exp N° 5723/O/10, acta N° 2024**) en la entrada del partido de Tres de Febrero, en el que se procedió a demoler losas, voladizos, cambiar techos y construir parcialmente una tercera planta, superando así el **FOS** y **FOT** permitidos por el **CPU** en vigencia.

Otro caso de llamativa excepción es el de un galpón industrial ubicado sobre la calle Brandsen casi Lincoln, José Ingenieros que ronda los 1000 mts², tomando totalmente el pulmón de manzana y sin cartel de obra (**exp N° 8127/O/10 y alcance**).

Sumando a estas irregularidades, la gravedad de permitir una proliferación de hacinamientos y/o inquilinatos amontonando sin orden, personas de distintas edades, en piezas de construcciones precarias con un dudoso aval de profesionales, debido a que las mismas **no iluminan ni ventilan**, sin tener las dimensiones mínimas determinadas en el **CDE**, lo que demuestra una clara evidencia de funcionar con fines netamente especulativos, evadiendo al fisco e impuestos municipales y provinciales.

Este deterioro estético (**Sección I, 1.1, a), c), d), g), j**) en barrios perfectamente urbanizados, llevan a una marginalidad y promiscuidad no convencional para los vecinos históricos, además de provocar un fuerte detrimento en el **valor patrimonial** de sus propiedades.

Los vecinos, a través de la ONG ONGMA han intervenido y comprobado en una situación vecinal, como fue gravemente afectada (**exp N° 14611/G/11**) una vecina de un PH en planta alta en su seguridad física y patrimonial por una nueva propietaria del departamento de la planta baja que en su afán de refaccionar y reformar (**Sección II, 2.1.1.1**) en forma deliberada había ordenado a albañiles inexpertos sin la supervisión profesional, la demolición de **paredes portantes** de dicha planta baja.

Es de temer que si estos hechos se siguen reiterando debemos enfrentarnos con la eventualidad de alguna tragedia.

Por consiguiente como ciudadanos/contribuyentes municipales y provinciales, los vecinos reclaman que las autoridades, tengan en cuenta que por estos, como por otros tantos graves hechos, se hagan cumplir las leyes vigentes y los **códigos de planeamiento urbano y código de la edificación**.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Estos fenómenos particulares producen una alteración negativa en la calidad de vida de los vecinos y una pérdida del valor de sus propiedades legalmente construidas. La no respuesta de las autoridades ante los numerosos expedientes deja a los vecinos indefensos y permite el accionar libremente, de quienes actúan fuera de la ley.

Los inquilinatos con sus hacinamientos y promiscuidad condenan al inquilino a condiciones de vida miserables, mientras que el propietario obtiene ganancias ilegales. En algunos se ha detectado que el alquiler mensual de una pieza sin baño privado ni ventana, ronda entre \$1000 y \$1500, mientras que otras se arriendan por día o por hora. Es de notar que la mayoría o todas estas situaciones pseudo-comerciales no están enmarcadas en la categoría hoteles y pensiones (**Sección VII, 7.1.1.0**) del CED.

Lo que conlleva también a no contar con un registro de personas en tránsito para una regulación legal y evitar así una creciente marginalidad y mayor clandestinidad de la delincuencia que pudiera utilizarlas como refugio.

Una situación grave es la situada en José Ingenieros y Asunción, José Ingenieros (exp N° 4218/G/10, acta infracción N° 1011, acta intimación 1664), donde no sólo los inquilinos cambian todos los días, sino que además habría graves fallas edilicias.

Otra situación se dio con terrenos de la escuela N° 906 “Carmen Diharse” situada en José Ingenieros 1786, José Ingenieros (exp N° 6238/O/10) los cuales fueron tomados, “**cedidos o gestionados**” perdiendo la institución y los vecinos un importante lugar físico de educación, formándose allí hacinamiento de personas, razón por lo cual los vecinos solicitan el reintegro de las tierras al establecimiento educacional.

Es de destacar que en muchos casos por el accionar de los vecinos, nucleados en ONG’s, se han colocado fajas de clausura, lo que sin embargo concluye, en algunos casos, con la intervención de maestros mayores de obra que serían afines al área municipal correspondiente, los que realizan los respectivos planos de obra como “hecho consumado”, justificando así el ilícito por sobre la norma.

Los vecinos de Tres de Febrero, ante los hechos relatados, utilizaron las siguientes estrategias:

1. Seguimiento por vía administrativa.
 - Presentación de expedientes por caso.
 - Presentación de alcances
 - Presentación de pronto despacho
 - Presentación de expedientes solicitando argumentos de la problemática directamente al Intendente (exp N° 1698/G/10 , 2186/C/10 y 3012/T/10 y alcances)
2. Proyectos acerca del tema de construcciones al Consejo Deliberante. (entregado Septiembre 2010)
3. **Informes en mano** a la Ministra Sra Cristina Álvarez Rodríguez (entregado 3-5-10)
 - A su secretaria Sra De Tomasso (entregado 1-6-10)
 - Al Director de Tierras Sr Bianquierei (entregado 24-4-10)
 - Al Gobernador Sr Scioli (entregado 24-4-10)
4. Cartas documento a la Intendencia, Secretaría de Obras particulares. (enviada 28-12-10)
5. Carta documento al Sr Gobernador. (enviada 14-3-11)
6. Presentación de los acontecimientos y situaciones acaecidas en distintos medios de prensa escrita y virtual

Es de destacar, que de lo actuado no se ha obtenido respuesta alguna, exceptuando alguna faja de clausura de obra, que luego de unos días continúan “**normalmente**” sin ningún tipo de problemas.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

También es de destacar el incumplimiento de la ley provincial de suelo 8912, y también las construcciones sobre espacios públicos (*exp N° 7057/O/10 y alcances*) sin permiso o por connivencia, en detrimento de la calidad de vida y el ambiente de los vecinos. No es una situación que aqueja solo a una zona especial del partido se están violando los derechos de los vecinos por parte de los funcionarios al no hacer cumplir la normativa en todo el partido degradando la estética urbana y su convivencia social.

Hay más expedientes cuestionados, solo que, consideramos los citados como los de mayor relevancia y agradeciendo tu intervención en una problemática social que perjudica a todos.